



Objektnummer 371

Hohe Renditechance: Gewerbeobjekt mit 2 Wohnungen in Top-Lage von Baiersbronn

Eckdaten

Kaufpreis

520.000,00 €

Provision

3,57 % inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.

Courtagehinweis

3,57% Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt. verdient und fällig Kaufvertrages. inkl. MwSt.

Ihr Partner für schönes Wohnen

Wohnfläche	245,7 m²
Nutzfläche	805,9 m²
Grundstücksfläche	1.241,0 m²
Gesamtfläche	191,5 m²
Anzahl Zimmer	10,0
Anzahl Balkone	1,0

Küche	Einbauküche
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieträger	Gas
Geltende EnEV	Liegt bei Besichtigung vor
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Ihr Partner für schönes Wohnen

Lage

Baiersbronn liegt im Nordschwarzwald und bietet eine sehr gute Kombination aus Wohn- und Gewerbestandort. Die Murgtalstraße zählt als Teil der Bundesstraße B462 zu den wichtigsten Verkehrsachsen der Region und sorgt für eine hohe Sichtbarkeit sowie eine gute Erreichbarkeit des Objekts. Gerade für gewerbliche Nutzungen mit Kundenverkehr, Ausstellungsflächen oder Bürobetrieb ist die direkte Präsenz an der stark frequentierten Straße ein wesentlicher Standortvorteil.

Gleichzeitig profitieren die vorhandenen Wohnungen von der zentralen Lage im Ort. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Banken, Apotheken und weitere Dienstleister befinden sich in kurzer Entfernung. Auch die ärztliche Versorgung ist in Baiersbronn sichergestellt.

Baiersbronn verfügt über Kindergärten, Schulen und eine gute öffentliche Infrastruktur. Der Bahnhof ist bequem erreichbar und bietet Anschluss in Richtung Freudenstadt und Rastatt. Durch die Kombination aus Tourismus, regionaler Wirtschaft und den zahlreichen Arbeitgebern in Baiersbronn und den umliegenden Orten besteht eine kontinuierliche Nachfrage nach Wohnraum und gewerblichen Flächen.

Für Investoren besonders interessant ist die Verbindung aus gut sichtbarer Gewerbelage und vermietbarem Wohnraum. Die zentrale Lage innerhalb des Ortes, die hohe Verkehrsfrequenz sowie die vorhandene Infrastruktur schaffen gute Voraussetzungen für eine langfristige Vermietung und stabile Nutzung des Objekts.

Ihr Partner für schönes Wohnen

Objektbeschreibung

Große Flächen, hohe Sichtbarkeit und zwei Wohnungen im Haus: Dieses Objekt in Baiersbronn bietet eine interessante Grundlage für Investoren, die gewerbliche Vermietung und Wohnen miteinander verbinden möchten.

Zum Verkauf steht eine vielseitig nutzbare Gewerbeimmobilie mit großzügiger Werkstatt-, Verkaufs-, Büro- und Nebenfläche. Die Einheit wird aktuell nicht genutzt und steht damit für eine neue gewerbliche Vermietung oder ein angepasstes Nutzungskonzept zur Verfügung. Durch die Lage an der innerörtlichen Bundesstraße, die großen Fensterflächen im Showroom sowie die gut sichtbare Frontseite bietet das Objekt eine starke Präsenz für verschiedenste gewerbliche Nutzungen.

Am und hinter dem Gebäude stehen großzügige Freiflächen zur Verfügung, die sich gut als Park-, Rangier- oder Stellflächen nutzen lassen. Ein weiterer Vorteil ist die vollständige Unterkellerung des Gebäudes. Dadurch entstehen zusätzliche Lager- und Nebenflächen, die für viele Betriebe praktisch sind und die Nutzbarkeit des Objekts deutlich erweitern.

Über den Büroflächen befinden sich zwei große Wohnungen mit 76 und 79 m² Wohnfläche. Eine Wohnung ist bereits gut vermietet und sorgt damit für laufende Einnahmen. Die Wohnung im ersten Obergeschoss verfügt über eine große Terrasse, die Wohnung im zweiten Obergeschoss über zwei Balkone.

Das Erdgeschoss kann zu einer 90 m² Wohnung ausgebaut werden, die entsprechenden Pläne und Genehmigungen liegen bereits vor.

Die gewerblichen Flächen umfassen ca. 800 m². Damit verbindet das Objekt gewerbliche Nutzfläche mit werthaltigem Wohnraum in einem Gebäude.

Im Laufe der Jahre wurden bereits verschiedene Sanierungen und Instandhaltungen vorgenommen. Gleichzeitig besteht noch weiterer Investitionsbedarf, sodass ein Käufer das Objekt gezielt weiterentwickeln und auf die gewünschte Vermietungsstrategie ausrichten kann.

Besonders interessant ist das Verhältnis zwischen Kaufpreis und den erzielbaren Mieteinnahmen. Durch die Kombination aus Gewerbefläche, zwei großen Wohnungen und den bereits vorhandenen Mieteinnahmen bietet das Objekt die Grundlage für eine attraktive Rendite. Gleichzeitig eröffnet die derzeit leerstehende Gewerbeeinheit die Möglichkeit, durch eine Neuvermietung zusätzlichen Wert zu schaffen und die Ertragskraft der Immobilie weiter zu steigern.

Wer eine Gewerbeimmobilie mit Wohnanteil, guter Sichtbarkeit und überzeugenden Renditeaussichten sucht, findet hier eine seltene Gelegenheit in Baiersbronn.

Das ist aus Investorensicht deutlich stärker, ohne unrealistische Renditeversprechen zu machen. Insbesondere der Satz „Verhältnis zwischen Kaufpreis und den erzielbaren Mieteinnahmen“ spricht genau die Zielgruppe an.

Ihr Partner für schönes Wohnen

Ausstattung

Die Gewerbefläche umfasst einen großzügigen Verkaufs- und Ausstellungsbereich mit großen Fensterflächen zur Straßenseite, mehrere Büro- und Nebenräume sowie eine weitläufige Hallenfläche. Das gesamte Gebäude ist unterkellert und bietet dadurch umfangreiche Lager- und Nutzflächen.

Vor und hinter dem Gebäude stehen zahlreiche Stell- und Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Die vorhandenen Freiflächen ermöglichen eine flexible Nutzung für Kunden, Mitarbeiter oder betriebliche Zwecke.

Im Obergeschoss und Dachgeschoss befinden sich zwei Wohnungen mit jeweils rund 110 m² Wohnfläche. Die Wohnung im ersten Obergeschoss verfügt über eine große Terrasse, die Wohnung im zweiten Obergeschoss über zwei Balkone.

Am Gebäude wurden im Laufe der Jahre verschiedene Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Gleichzeitig bestehen noch Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen, die ein neuer Eigentümer nach den eigenen Anforderungen umsetzen kann.

Sonstiges

Besichtigungen nach Terminvereinbarung gerne möglich.

Zur Terminvereinbarung nennen Sie uns bei Kontaktaufnahme bitte Ihre vollständige Adresse sowie Ihre Telefonnummer.

Angebot ist freibleibend, Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Angaben und Unterlagen haben wir vom Eigentümer erhalten, deshalb können wir hierfür keine Haftung übernehmen.

Möchten Sie Ihr Haus, Ihre Wohnung oder Ihr Grundstück verkaufen? Wir geben Ihnen gerne eine kostenfreie Preiseinschätzung und begleiten Sie beim Verkauf mit umfassendem Service. Von der Entwicklung der Verkaufsstrategie über Verhandlung mit Interessenten bis zum Notartermin sind wir für Sie da. Vermeiden Sie teure Fehler und nutzen Sie unsere Erfahrung.

Sprechen Sie uns gerne jetzt unverbindlich an!

















